

**Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG**

**Bergisch Gladbach**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**Jahresbericht 2018**

Inhalt

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit
2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

B. Tätigkeitsbericht

1. Anlageziel und Anlagestrategie
2. Wertentwicklung des Investmentvermögens
3. Hauptanlagerisiken
4. Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld
  - a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche
  - b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt



- c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen
- 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
  - a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs
  - b) Ertragslage
  - c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage
  - d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage
- D. Chancen- und Risikobericht
  - a) Marktrisiko
  - b) Kontrahentenrisiko
  - c) Währungsrisiken
  - d) Liquiditätsrisiken
  - e) Operationelle und sonstige Risiken
  - f) Gesamtbewertung der Risikosituation
- E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss
- F. Angaben zum Leverage
- G. Vergütungsbericht

## A. Grundlagen des Unternehmens

### 1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG („Investmentvermögen“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft. Das Investmentvermögen unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechen den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Hiernach darf die Gesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien und Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss, spätestens nach Ablauf eines Zeitraums von 12 Monaten, mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien investieren.

Das Verhältnis der Gesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag und den gesonderten Anlagebedingungen. Die Anlagebedingungen bestimmen insbesondere, wie die der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mittel nach dem Grundsatz der Risikomischung in die nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenstände angelegt werden dürfen. Die Gesellschaft beabsichtigt ausschließlich vermögensverwaltend tätig zu sein.

Der Fonds darf grundsätzlich in Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke sowie in Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht, investieren.

Die Gesellschaft wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“ oder „KVG“ für Kapitalverwaltungsgesellschaft) mit Sitz in Bergisch Gladbach als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB verwaltet. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG), welche die Muttergesellschaft der Hahn Gruppe (Hahn AG und ihre verbundenen Unternehmen) darstellt.

Die DeWert ist die Verwaltungsgesellschaft für das gegenständliche geschlossene inländische Investmentvermögen. Die DeWert ist am 26. Juni 2013 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gegründet und am 12. Juli 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.



Die Organe der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Als Geschäftsführer und designierte Geschäftsleiter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurden Herr Jörn Burghard, Herr Dr. Jan Stoppel und Herr Uwe de Vries bestellt.

Zwischen der DeWert und der Gesellschaft besteht ein Verwaltungsvertrag, dieser umfasst die Bereiche Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Asset sowie Immobilien und Facility Management als auch die Fonds- und Anlegerverwaltung.

Die DeWert erhält als Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokalmmieten der Fondsgesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch rund 13 TEUR p.a.

Darüber hinaus erhält die DeWert für etwaige Planungs- und Umsetzungs-, Bau- und Umbaumaßnahmen sowie Vermietungstätigkeiten die Folgenden einmaligen und auftragsbezogenen Vergütungen:

- Vermietungsvergütung in Höhe von 1,5 Nettomonatskaltmieten bei einer Mindestvertragslaufzeit von 10 Mietjahren und Vermietungsvergütung in Höhe von 2,0 Monatsollnettokaltmieten bei einer Mindestvertragslaufzeit von 15 Mietjahren, wobei als vergütungspflichtige Vermietung auch der Abschluss eines Mietvertrages mit einem schon vorhandenen Mieter, dessen Erweiterung oder Verlängerung gilt. Bei vorzeitiger Umwandlung von mehreren Optionen in einen Festmietvertrag, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, (100 Prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG), für eine Verlängerung von mindestens zehn Mietjahren 1,5 Monatsollnettokaltmieten und ab fünfzehn Mietjahren 2,0 Monatsollnettokaltmieten. Bei einer vorzeitigen Optionsausübung und einer damit verbundenen Gesamtmietreslaufzeit von zehn Jahren erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 0,5 Monatsollnettokaltmieten;
- Pauschale Vergütung in Höhe von 5 TEUR für die Anfertigung von ersten Grobkonzepten, inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung;
- In den Fällen, in denen die Auftragnehmerin geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Gesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten und liegt generell bei ca. 2,5 % der Investitionskosten.

Die Vergütungen verstehen sich zzgl. einer ggfs. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Laufzeit des Vertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2032. Er verlängert sich jeweils automatisch um drei Jahre, sofern die Gesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag von der Gesellschaft ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Die DeWert ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund berechtigt. Die Gesellschaft bzw. in ihrer Vertretung die Verwahrstelle ist ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeiten jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt für die Gesellschaft beispielsweise vor, wenn die DeWert in erheblichem Maße gegen ihre Pflichten nach diesem Vertrag verstößt.

Die Haftung der DeWert ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt jedoch nicht bei Schäden aus der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die DeWert die Pflichtverletzung zu vertreten hat oder bei sonstigen Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der DeWert beruhen. Die Gesellschaft hat anerkannt, dass die DeWert keine Gewährleistung dafür übernimmt, dass die mit der Anlagepolitik verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. Vertragliche und gesetzliche Schadensansprüche gegenüber der DeWert für die im Rahmen des Verwaltungsvertrages erbrachten Leistungen sind der Höhe nach beschränkt. Haftungsansprüche gegen die DeWert verjähren zwei Jahre nach Kenntnis der Gesellschaft oder nach grobfahrlässiger Unkenntnis der Gesellschaft. Die DeWert darf die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag jederzeit ganz oder teilweise auf eine zu ihrer Unternehmensgruppe gehöriges Tochterunternehmen übertragen. Sie ist verpflichtet, diese Übertragung der Gesellschaft anzuzeigen. Die vollständige oder teilweise Übertragung der Erfüllung ihrer Verpflichtung auf Dritte bedarf dagegen der Zustimmung der Gesellschaft. Diese darf nur aus wichtigem Grund untersagt werden. Abweichend hierzu ist die KVG jederzeit berechtigt sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben ohne Zustimmung der Gesellschaft Dritter zu bedienen.

Die DeWert selbst hat die Aufgaben des kaufmännischen und technischen Property Managements sowie die Mietvermittlung an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ausgelagert.

Im Weiteren wurde die Objektakquisition, -revitalisierung und der -verkauf an die HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach, (ebenfalls ein 100 Prozentiges Tochterunternehmen der Hahn AG) vertraglich ausgelagert.

Die Hahn AG selbst erbringt für die DeWert Tätigkeiten im Bereich der IT, Personalverwaltung/Lohnbuchhaltung sowie dem Rechnungswesen und der Finanzierung. Grundlage dessen ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschaft.

Die Bereiche Datenschutz, Compliance- und Geldwäsche sowie die interne Revision sind auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, als darauf spezialisierter externer Dienstleister ausgelagert worden.

## 2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

## B. Tätigkeitsbericht

### 1. Anlageziel und Anlagestrategie

Der Fonds folgt einer festgelegten Anlagestrategie, die entsprechend der Kategorisierung als Immobilienstrategie mit Fokus auf Gewerbeimmobilien einzuordnen ist. Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird.

Der Schwerpunkt liegt dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilie sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik“).

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundbesitzes in der Am Dreistöck 12, 97318 Kitzingen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit erfüllt die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht. Aufgrund der Mieterstruktur mit nur einem Ankermieter, kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden, dass aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gegeben ist.

Im Berichtszeitraum wurden für die Gesellschaft keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Immobilie befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand und Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden regelmäßig durchgeführt. Revitalisierungsmaßnahmen sind nicht geplant. Die Werterhöhung (+50 TEUR) der Immobilie ist auf die gute und langfristige Vermietung sowie der Situation am Immobilienmarkt zurückzuführen.

Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in dessen Anlagebedingungen festgelegt. Die Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik bedarf daher einer Änderung der Anlagebedingungen, die wiederum durch die Geschäftsführung der Gesellschaft beschlossen werden muss. Hierbei sind Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentvermögens nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Anleger, die mehr als drei Viertel der Hafteinlagen auf sich vereinigen, möglich. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Jegliche Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit überdies der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

## 2. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag in Höhe von 9.682 TEUR beläuft sich bezogen auf das investierte Kapital von 10.346 TEUR (nach Liquiditätsausschüttung) auf 93,59 Prozent.

Die Wertentwicklung im Geschäftsjahr beträgt +1,51 Prozent. Ausgehend vom ursprünglich investierten Kapital i.H.v. EUR 10,58 Mio. ergibt sich seit Auflegung des Investmentvermögens eine Wertentwicklung von -1,11 Prozent (durchschnittlich -0,55 Prozent pro Jahr seit Gründung).

Gemessen als Veränderung des Anteilswerts steigerte sich das Investmentvermögen im laufenden Geschäftsjahr um +1,51 Prozent.

Die bisherige Wertentwicklung ist nicht als Indikator für die zukünftige Wertentwicklung zu sehen.

Übersicht über die Wertentwicklung des Portfolios des Fonds am Ende des Jahres

Der von der Fondsgesellschaft gehaltene Grundbesitz in der Am Dreistöck 12, 97318 Kitzingen, der mit einem SB-Warenhaus sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.695 m<sup>2</sup>, die langfristig an die Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG als Betreiber des SB-Warenhauses bis zum 30. September 2029 vermietet ist.

Das Immobilienvermögen des Fonds weist am Ende der Berichtsperiode einen Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Heiko Glatz, Sachverständigen-Gesellschaft für Immobilienbewertungen zum Stichtag 30. September 2018) von EUR 14,85 Mio. (Vorjahr: EUR 14,80 Mio.).

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Investmentvermögen beinhaltet ausschließlich eine Immobilie im Bereich des großflächigen Einzelhandels und richtet sich an Anleger aus dem Privatkundenbereich. Vor diesem Hintergrund werden keine nicht finanziellen Leistungsindikatoren analysiert. Das Management achtet im Wesentlichen auf langfristige Vollvermietung sowie Instandhaltung der Immobilie als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren und Steuerungsgrößen. Nachfolgend ist die Miet- und Leerstandsübersicht der Liegenschaft in Kitzingen abgebildet:

### MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT

OBJEKTE	VERMIETBARE FLÄCHE (IN M <sup>2</sup> )	AKTUELLE NETTOSOLL- MIETE P.A. (IST)	NETTO-SOLLMIETE (PO- TENZIAL)	OVER-VS. UNDERRENT <sup>*</sup>	AKTUELLER LEERSTAND IN M <sup>2</sup>	AKT. LEERSTAND IN % DER FLÄCHE
Kitzingen	6.695	€ 0,98 Mio.	€ 0,98 Mio.	€ 0,00 Mio.	0	0,0

<sup>\*</sup> In dieser Position wird die Abweichung der vertraglich vereinbarten Jahresnetto-Sollmiete von der aktuell am Markt erzielbaren Potenzialmiete gemäß Gutachten dargestellt

Die Netto-Sollmiete (Potenzial) entspricht den angenommenen Marktmieten aus dem Wertgutachten. Die Netto-Sollmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes.



### 3. Hauptanlagerisiken

Das vorliegende Immobilienvermögen der Gesellschaft nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist hierbei von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Gesellschaft sind nicht vorhersehbar. Insbesondere können negative Abweichungen zur Minderung oder Aussetzung von Ausschüttungen führen. Ferner kann der Eintritt von Risiken und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages zzgl. Agio kommen kann. Das Risiko des Anlegers ist auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Die Hauptanlagerisiken, die im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt wurden, betreffen:

- Marktrisiken
- Kontrahentenrisiken
- Währungsrisiken
- Liquiditätsrisiken und
- Operationelle und sonstige Risiken

Zur detaillierten Darstellung der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Darstellung der Risiken im Risikoberichtes (Abschnitt D).

### 4. Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

Änderungen der Anlegerinformationen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

## C. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als geschlossener Publikums-AIF, der in inländischen Einzelhandelsimmobilien investiert, sind für die Gesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

#### a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur blieb im neunten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes in 2018 um 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Dieser Anstieg liegt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre und unterstreicht damit die sehr robuste deutsche Wirtschaftsentwicklung. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils +2,2 Prozent) hat die Dynamik des Aufschwungs allerdings nachgelassen. Ursächlich hierfür war der Außenhandel: Ein sich verlangsames Wachstum der Weltwirtschaft, Unsicherheit über den EU-Austritt Großbritanniens sowie zunehmende Handelskonflikte mit den USA waren Faktoren, die das wichtige Exportgeschäft der deutschen Volkswirtschaft dämpften.<sup>1</sup>

Positive Impulse kamen hingegen aus dem Inland. Gemäß den Angaben des statistischen Bundesamtes lagen sowohl die privaten (+1,0 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 Prozent) preisbereinigt deutlich über dem Vorjahr. Erneut kräftig gewachsen sind die Bauinvestitionen, mit einem preisbereinigten Anstieg um 3,0 Prozent. Da die Importe in 2018 stärker angestiegen sind als die Exporte, führte dies zu einem negativen Außenbeitrag: Rechnerisch wurde das Wirtschaftswachstum um 0,2 Prozent gebremst.<sup>2</sup>

Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 1,3 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,8 Millionen Menschen. Damit setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort. Altersbedingte demographische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2018 bei 5,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein signifikanter Rückgang um 0,5 Prozentpunkte.<sup>3 +4</sup>

Die freundliche Wirtschaftslage führte zu einem weiteren kräftigen Anstieg der Nettolöhne und Gehälter: Nominal lag der Zuwachs bei 4,7 Prozent.<sup>5</sup> Entsprechend nahmen auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte deutlich zu. Allerdings bewirkte der Abwärtstrend an den Aktienmärkten eine leicht negative Entwicklung der Unternehmens- und Vermögensinkommen. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent). Größter Preistreiber waren die Energiepreise, die gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg von 4,9 Prozent verzeichneten. Ebenfalls überdurchschnittlich stark fiel der Zuwachs der Nahrungsmittelpreise aus (+2,5 Prozent).<sup>6 +7</sup>

Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 preisbereinigt 1,2 Prozent mehr um als im Vorjahr. Der nominale Umsatzanstieg lag bei rund 2,8 Prozent. Der deutsche Einzelhandel ist somit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2018 um real 1,3 Prozent bzw. nominal 3,5 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 1,0 Prozent und nominal um 2,0 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere das Apothekengeschäft bzw. der Einzelhandel mit kosmetischen und medizinischen Produkten bei (real +2,4 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 5,5 Prozent und blieb damit hinter der Wachstumsrate des Vorjahrs zurück (+7,7 Prozent).<sup>8</sup>

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE präsentierte sich der deutsche Einzelhandelsvermietungssektor im Jahresverlauf weiterhin robust. Mit insgesamt 1.376 Vermietungstransaktionen in den ersten sechs Monaten 2018 wurde der 8-Jahres-Durchschnitt von 1.339 Abschlüssen leicht übertroffen. Dabei waren die bundesweit agierenden Lebensmittelfilialisten REWE und EDEKA sowie die Discounterkette ALDI besonders aktiv und belegten die vorderen drei Plätze der Vermietungsstatistik. Dahinter folgten die beiden Drogeriemarktbetreiber ROSSMANN und dm. Im Non-Food-Bereich zeigten sich die Discount-Fachmärkte Tedi und Action mit den meisten Anmietungen am expansionsstärksten.<sup>9</sup>

#### **b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt**

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt lag gemäß CBRE in 2018 mit rund 10,6 Mrd. Euro erneut über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr lag jedoch ein Rückgang um 24 Prozent vor. Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von investierbaren Objekten am Markt, zum anderen wurde bei Shopping-Centern eine gewisse Kaufzurückhaltung der Investoren wahrgenommen. Viele Anleger sehen den Objekttyp Shopping-Center als vergleichsweise ungünstig positioniert, in Bezug auf die Konkurrenz durch den Online-Handel.<sup>10</sup>

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 4,4 Mrd. Euro bzw. 42 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern lag mit 4,1 Mrd. Euro bzw. 39 Prozent an zweiter Stelle der Investimentstatistik, maßgeblich geprägt durch den Zusammenschluss von Karstadt und Kaufhof. Lediglich 1,4 Mrd. Euro bzw. 14 Prozent des Gesamtvolumens wurden in Shopping-Centern investiert. Weitere 5 Prozent entfielen auf den sonstigen Einzelhandel.<sup>11</sup>

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE erneut offene Immobilienpublikums- und Spezial-Sondervermögen, die in 2018 knapp 4,3 Mrd. Euro oder rund 43 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 1,8 Mrd. Euro oder 17 Prozent Anteil. Auf Seiten der Verkäufer standen insbesondere Immobilienaktiengesellschaften mit 24 Prozent (2,6 Mrd. Euro). In 2018 ist der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wieder internationaler geworden. Der Anteil der ausländischen Investoren hat gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte auf 42 Prozent des Gesamtvolumens zugenommen. Deutsche Investoren blieben mit 58 Prozent in der Mehrheit.<sup>12</sup>

Die guten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel sowie das unverändert starke Kaufinteresse der Investoren haben gemäß CBRE in 2018 zu einem weiteren Kaufpreisanstieg bzw. Rückgang der Nettoanfangsrenditen geführt. Die große Beliebtheit des Fachmarktzentrens spiegelt sich darin wider, dass bei diesem Objekttyp die Bewegung besonders ausgeprägt war. So sank die Nettoanfangsrendite für erstklassige Fachmarktzentren zum Jahresende 2018 auf nur noch 4,25 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Bei freistehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 15 Basispunkten auf 5,25 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite von 3,1 Prozent auf 3,0 Prozent zurück. Nach einer Stagnation in 2017 gab auch die Spitzenrendite bei Shopping-Centern wieder nach, auf nunmehr 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).<sup>13</sup>

#### **c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen**

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF hat sich in 2018 gemäß den Berechnungen der Ratingagentur Scope Analysis eine deutliche Belebung eingestellt. So erhöhte sich das Volumen der neu zum Vertrieb zugelassene Investmentfonds von 0,7 Mrd. Euro in 2017 auf rund 1,1 Mrd. Euro in 2018. Die Assetklasse Immobilien vereinte mit rund 877 Mio. Euro wie im Vorjahr den Großteil (79,5 Prozent) des Marktes auf sich. Als zweitwichtigste Assetklasse haben sich Private-Equity-Investmentfonds etabliert (14,8 Prozent Marktanteil). Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF betrug über alle Assetklassen hinweg rund 34 Mio. Euro.<sup>14</sup>

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre indirekten Immobilieninvestments in 2018 weiter stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2018 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 8,6 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 9,9 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2018 auf 101,2 Mrd. Euro.<sup>15</sup>

#### **2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

##### **a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs**

Die Gesellschaft ist in eine Immobilie in Kitzingen investiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Anlagestrategie es nicht vorsieht weitere Immobilien anzubinden, beträgt der Mittelabruf sowie die Investitionsquote 100 Prozent.

Unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Finanzierungssituation hat die Immobilie sich im Berichtszeitraum planmäßig entwickelt. Des Weiteren entspricht die wirtschaftliche Lage den Erwartungen der Geschäftsführung.

##### **b) Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Mieterträge von 977 TEUR sowie Erlöse aus Mietnebenkostenvorauszahlungen von 15 TEUR generiert. Der Ausweis findet unter den Erträgen aus Sachwerten statt.

Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert kommt es zu Neubewertungen, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres enthalten sind. Neubewertungen der Immobilien an sich finden mindestens in einem einjährigen Turnus statt, sofern nicht die Anschaffungskosten als Bewertungsmaßstab (im Jahr der Anschaffung) gelten. Im nicht realisierten Ergebnis sind neben den Veränderungen durch die Bewertung die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten enthalten. Bei Abverkauf der Immobilie wird das nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis überführt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus dem ordentlichen Nettoertrag i.H.v. 640 TEUR (Vorjahr: -1.244 TEUR) und dem unrealisierten Bewertungsergebnis i.H.v. 50 TEUR (Vorjahr: 434 TEUR), beläuft sich auf 690 TEUR (Vorjahr: -810 TEUR).

##### **c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage**

Die Vermögens- und Schuldenstruktur des Fonds spiegelt im Wesentlichen das Anlageziel wider. Die Sachanlagen beinhalten die Immobilie zum Verkehrswert. Der prozentuale Anteil der Immobilie an der Bilanzsumme beträgt 91,9 Prozent.



Die Gesellschaft weist eine Fremdfinanzierung von 42,9 Prozent (Vorjahr: 43,9 Prozent) bezogen auf das Immobilienvermögen (Kredite bezogen auf den Wert der Sachanlagen) auf. Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um 1.068 TEUR.

Es befinden sich 1.050.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 9,22 EUR (Vorjahr: 9,08 EUR).

**d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage**

Aufgrund der Stabilität der Vermietungs- und Finanzierungssituation entspricht die wirtschaftliche Lage den Erwartungen der Geschäftsführung.

## D. Chancen- und Risikobericht

**a) Marktrisiko**

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen treten bei der Anlage in Immobilienfonds speziell im Grundbesitz liegende Risiken auf. Aus diesen Risiken können Ertragsverluste aufgrund von Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen, ungünstigen Standortentwicklungen sowie unvorhersehbaren Instandhaltungsaufwendungen auftreten. Diese Risiken können die Wertentwicklung der in der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände und damit auch des Fonds beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Zu den wesentlichen in diesem Zusammenhang relevanten Einzelrisiken zählen:

**Konzentrationsrisiko**

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagensegment ausgeglichen werden.

**Wertveränderungsrisiken**

Wertverluste können auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Durch ein aktives Asset und Property Management wird die nachhaltige Wertstabilität der Immobilien sichergestellt und Wertschwankungen frühzeitig entgegengewirkt.

**Inflationsrisiko**

Eine gegenüber dem Wertzuwachs des Fonds liegende Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Als Gegenmaßnahmen werden typischerweise die Mieten bei Gewerberaummietverträgen an die Entwicklung der Inflation gekoppelt.

**Risiko der schweren Liquidierbarkeit**

Da Immobilien nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind, können diese gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung, gar nicht oder nur mit Zustimmung der Treuhänderin und nur zum Ende des Geschäftsjahres weiterveräußert werden.

Durch die aktuelle Marktphase und hohe Nachfrage im Bereich der großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird das Risiko der schweren Liquidierbarkeit als gering eingeschätzt.

**Mietausfall- und Leerstandsrisiken**

Auch wenn im Rahmen der Investitionsstrategie vorwiegend in bestehende und langfristig vermietete Immobilien investiert werden soll, ist es nicht auszuschließen, dass bei Ankauf der Immobilien bestehende Mietverträge aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten noch vor dem geplanten Vertragsende gekündigt werden. Auch ist es nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigen Mietvertragsauflösungen kommt.

Durch langfristige Mietverträge mit großen und namhaften Ankermietern des deutschen Einzelhandelssektors sowie einem aktiven Mietmanagement wird diesem Risiko entgegengewirkt.

**Risiken aus Altlasten und Baumängeln**

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können bei dem Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern solche Altlasten nachträglich festgestellt werden, könnte die Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann. Die in diesem Zusammenhang durch den AIF zu tragenden Kosten für die Beseitigung und/oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis des AIF und/oder den Wert der betreffenden Vermögensgegenstände mindern. Durch eine im Vorfeld durchgeführte Prüfung werden diese Risiken minimiert.

**Zinsänderungsrisiken**



Liquiditätsanlagen als auch Kredite unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Fonds. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Es besteht das Risiko, dass der Fonds keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auf das Finanzergebnis auswirken.

**b) Kontrahentenrisiko**

Kontrahentenrisiken umfassen insbesondere Adressenausfallrisiken, d.h. das Risiko, dass der Vertragspartner (z.B. Mieter, Versicherungen) seinen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr nachkommen kann. Durch sorgfältige Auswahl von Vertragspartnern wird diesem Risiko entgegengewirkt.

**c) Währungsrisiken**

Die Gesellschaft tätigt ihre Geschäfte ausschließlich in Euro, daher ist diese nicht von Währungsrisiken betroffen.

**d) Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken können dazu führen, dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass er die im Falle von gesetzlichen- oder gesellschaftsrechtlich zulässigen Kündigungsmöglichkeiten von Anlegern zu zahlenden Abfindungsansprüche vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann.

Unzureichende Liquidität kann sich auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken, da die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern, um die Liquidität wieder herzustellen.

**Finanzierungsrisiko**

Es kann nicht sicher prognostiziert werden, ob und ggf. zu welchen Konditionen die im Rahmen von Ankäufen von Anlageobjekten aufgenommenen Fremdfinanzierungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen und Darlehenslaufzeiten verlängert bzw. refinanziert werden können. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der finanzierten Anlageobjekte nicht vollständig bedient werden können.

**Leveragerisiko**

Immobilieninvestitionen des Fonds werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genomener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fondsvermögens aus. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsgapen, z.B. infolge einer notwendigen Revitalisierung, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen.

**Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements**

Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie des Investmentvermögens, ist das Liquiditätsprofil der Gesellschaft durch eine im Verhältnis zu dem Gesamtvermögen des Fonds niedrige Liquiditätsquote geprägt. Die seitens der Gesellschaft zu erwerben bzw. gehaltenen Vermögensgegenstände sind aufgrund ihrer Gattung nur mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand liquidierbar. Dies wird aufgrund der teilweise vorgesehenen längerfristigen Fremdfinanzierung der Anschaffungskosten noch verstärkt. Vor dem Hintergrund, dass der Fonds keine regulären Rückgabeberechte gewährt und somit hierfür keine Liquidität vorhalten muss, beschränkt sich die laufende Liquidität des Fonds auf den laufenden Barüberschuss aus der Bewirtschaftung der Immobilien, sprich dem Überschuss der Mieten über die laufenden Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Die DeWert überwacht die Liquiditätsrisiken, wie folgt:

Die Angemessenheit der Liquiditätshöhe sowie die Überwachung des Liquiditätsprofils wird durch eine systemunterstützte Liquiditätsplanung stetig überprüft, welche die wesentlichen mittel- und langfristigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse unter Berücksichtigung von entsprechenden Liquiditätspuffern berücksichtigt. Die Überwachung der Anlagen in etwaige Zielfonds obliegt dem Portfoliomanagement. Die Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sehen u.a. eine dynamische Liquiditätsplanung vor, welche die Fristigkeiten aus der Buchhaltung sowie der Finanzierungsabteilung zu Grunde legt und durch u.a. Fristigkeits- bzw. sonstige Kennzahlen die Deckung des Liquiditätsbedarfs kontrolliert. Die DeWert überprüft diese Grundsätze in einem regelmäßigen Turnus und aktualisiert sie entsprechend.

Die DeWert führt regelmäßig, mindestens einmal jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Diese Stresstests werden bei einem (etwaigen) Eintritt von potentiellen ad-hoc Risiken durchgeführt. Die DeWert führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, sowie sonstige Änderungen von (rechtlichen und ökonomischen) Rahmenbedingungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der falls vorhanden Rücknahmegrundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

**e) Operationelle und sonstige Risiken**

Operationelle Risiken können sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der DeWert als KVG oder externen Dritten ergeben. Zu den operationellen Risiken zählen u.a. Rechts- und Steuerrisiken sowie Personal- und Abwicklungsrisiken.

**Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko**



Die Beurteilung der steuerlichen Lage geht von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie berücksichtigt in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

**f) Gesamtbewertung der Risikosituation**

Das bedeutendste Einzelrisiko besteht in den Risiken die mit der Auswahl des entsprechenden Investments verbundenen sind und den gesamtwirtschaftlichen Risiken. Unter anderem Handelsbeschränkungen die die Kaufkraft der Endverbraucher mindert und somit die Umsätze der Einzelhandelsbranche (unsere Mieter) beeinflusst.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Fonds gefährdende Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der Gesellschaft derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

### E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, vorsichtig, vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiedergeben. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen, kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

### F. Angaben zum Leverage

Leverage	2018 in (%)	2017 (in %)
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	153,4	155,2
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	166,9	168,5

### G. Vergütungsbericht

An die Mitarbeiter werden keine variablen Vergütungsbestandteile gezahlt. Der Geschäftsführung können Ermessenstantiemen in Abhängigkeit der individuellen Zielerreichung gewährt werden, deren Höhe jedoch nicht von der Performance der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen abhängig ist.

Die DeWert hat zunächst unter Berücksichtigung des geringen Umfangs und Risikogehalts ihrer Geschäftsaktivitäten auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses verzichtet. Gemäß den „Grundsätzen des Vergütungssystems“ prüft die Geschäftsführung jährlich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, ob die Schaffung eines Vergütungsausschusses erfolgen soll.

Die Geschäftsführung unterzieht die Vergütungssysteme einer jährlichen Überprüfung. Die Vergütungssysteme sind so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die Gesellschaft oder die Investmentvermögen vermieden werden.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme einmal jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den drei Geschäftsführern elf (Vorjahr: zehn) Mitarbeiter. Hiervon sind zehn (Vorjahr: neun) für den Markt und ein (Vorjahr: ein) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre elf Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf 848 TEUR (Vorjahr: 797 TEUR). Die variable Vergütung beläuft sich auf 70 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 483 TEUR (Vorjahr: 465 TEUR) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 40 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR) für das Geschäftsjahr 2018, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt 833 TEUR (Vorjahr: 916 TEUR).

Bergisch Gladbach, 24. April 2019

**Geschäftsführende Kommanditistin**  
**DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*

*Jörn Burghardt*

*Dr. Jan Stoppel*

*Uwe de Vries*

**Komplementärin Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*

*Jörn Burghardt*

*Uwe de Vries*

<sup>1</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

<sup>2</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

<sup>3</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

<sup>4</sup> HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

<sup>5</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 64 vom 22. Februar 2019

<sup>6</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 19 vom 16. Januar 2019

<sup>7</sup> HDE – Handelsverband Deutschland Nr. 01\_19, Januar 2019

<sup>8</sup> DESTATIS Pressemitteilung Nr. 35 vom 31. Januar 2019

<sup>9</sup> HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

<sup>10</sup> CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

<sup>11</sup> CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

<sup>12</sup> CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

<sup>13</sup> CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

<sup>14</sup> Scope Analysis – Emissionsaktivitäten 2018, 23. Januar 2019

<sup>15</sup> Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik Januar 2019

## BILANZ ZUM 31.12.2018

<b>Investmentanlagevermögen ANGABEN IN EUR</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
A. Aktiva	16.158.714	16.075.662



Investmentanlagevermögen ANGABEN IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
1. Sachanlagen	14.850.000	14.800.000
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.305.392	1.272.439
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.305.392	1.272.439
3. Sonstige Vermögensgegenstände	564	81
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	2.758	3.142
ANGABEN in EUR	31.12.2018	31.12.2017
B. Passiva	16.158.714	16.075.662
1. Rückstellungen	19.035	19.035
2. Kredite	6.368.814	6.500.000
a) von Kreditinstituten	6.368.814	6.500.000
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.355	508
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.355	508
4. Sonstige Verbindlichkeiten	66.089	17.371
a) Andere	66.089	17.371
5. Eigenkapital *	9.682.422	9.538.748
a) Kapitalanteile	10.500	10.500
b) Rücklagen	9.187.522	9.093.848
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	484.400	434.400
d) Bilanzgewinn	0	0

\* Die Gliederung des Eigenkapitals wurde an die für Personenhandelsgesellschaften übliche Darstellung angepasst.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018

Investmenttätigkeit ANGABEN IN EUR	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	992.483	979.901
Summe der Erträge	992.483	979.901
2. Aufwendungen		



Investmenttätigkeit ANGABEN IN EUR	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-127.514	-164.774
b) Bewirtschaftungskosten	-127.330	-63.238
c) Verwaltungsvergütung	-41.536	-38.524
d) Verwahrestellenvergütung	-12.600	-7.350
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.613	-16.176
f) Sonstige Aufwendungen	-18.822	-1.933.531
Summe der Aufwendungen	-352.415	-2.223.593
3. Ordentlicher Nettoertrag	640.068	-1.243.693
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	640.068	-1.243.693
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	50.000	434.400
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	50.000	434.400
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	690.068	-809.293

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### Inhalt

Allgemeine Angaben
Maßgebliche Rechtsvorschriften
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz
Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
Nachtragsbericht
Sonstige Pflichtangaben
Ergebnisverwendungsvorschlag

### Allgemeine Angaben



Der durch Eintragung am 28. Dezember 2016 ins Handelsregister unter HRA 32430 am Amtsgericht Köln geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (SB-Warenhaus Kitzingen, Gesellschaft oder Fonds), mit Sitz in Bergisch Gladbach, wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert oder KVG), ebenfalls mit Sitz in Bergisch Gladbach, verwaltet. Die DeWert, die gleichzeitig auch als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt ist, ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Die Hahn Erste Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 81657 als persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) eingetragen. Die Gesellschaft erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a HGB in der Form Gebrauch, dass keine latenten Steuern abgegrenzt werden.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

## Maßgebliche Rechtsvorschriften

Lagebericht und Jahresabschluss als Bestandteil des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 wurden gemäß § 158 S. 1 in Verbindung mit § 135 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen für das Geschäftsjahr 2018 den gesetzlichen Regelungen der §§ 21 Abs. 4 und 22 Abs. 3 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten folgt den Bewertungsvorschriften des KAGB unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV. Die Bewertung der einzelnen Aktiva und Passiva wird jeweils nachstehend erläutert.

## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzwertermittlung der Aktiva

Immobilien die unter den Sachanlagen ausgewiesen werden, werden jeweils zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswertermittlung liegt ein Gutachten eines externen Bewerbers zugrunde. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerbers nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu ermitteln.

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert bewertet. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate neu ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Verkehrswert der Immobilie wird für die folgenden 12 Monate, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich macht, für die Ermittlung des Anteilswertes bzw. die Aufstellung des Jahresabschlusses verwendet.

**Anschaffungsnebenkosten** werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Haltedauer der Immobilie, maximal jedoch über 10 Jahre, abgeschrieben. Die Abschreibungen werden im unrealisierten Ergebnis erfasst.

**Barmittel und Barmitteläquivalente** bestehen ausschließlich aus Bankguthaben und werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**, z.B. Forderungen gegenüber Mietern und dem Finanzamt werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind.

Bilanzwertermittlung der Passiva

Die **Rückstellungen** decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanz aufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

**Kredite** bestehen aus Darlehen gegenüber der Bank und sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

**Verbindlichkeiten** aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Bilanzierung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst. Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert, ermittelt unter Zugrundelegung eines Gutachtens eines externen Bewerbers, kommt es zu Neubewertungen der Immobilie, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis der Berichtsperiode enthalten sind.

---

## Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### Sachanlagen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Immobilie in Kitzingen die mit einem Verkehrswert von EUR 14,85 Mio. durch einen externen Gutachter bewertet wurde. Bei der im Jahr 1999 errichteten Immobilie handelt es sich um ein SB-Warenhaus in Kitzingen. Die Immobilie ist langfristig an die Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG, eine Konzerntochter der Kaufland-Unternehmensgruppe, vermietet (Laufzeit bis zum 30. September 2029).

Wir weisen auf die Anlagen 1 und Anlage 2 zum Anhang.

### Barmittel und Barmitteläquivalente

Bei den Barmitteln handelt es sich ausschließlich um täglich verfügbare Bankguthaben.

Alle Barmittel haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Dieser Posten beinhaltet Umsatzsteuerforderungen gegenüber dem Finanzamt (0,6 TEUR) mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten beinhalten die gebildeten Rechnungsabgrenzungsposten für die Abwassergebühren Q1 2019.

### Rückstellungen

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Prüfungs- und Abschlusskosten (18,5 TEUR).

### Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 6.500 TEUR) bei der Sparkasse Erlangen finanziert. Das Darlehen wird in Höhe von 2,00 Prozent p.a. getilgt und weist einen Zinssatz von 1,98 % auf. Der Stand zum 31. Dezember 2018 beträgt 6.369 TEUR.

Von den Krediten an Kreditinstitute sind 130 TEUR mit einer Laufzeit von unter einem Jahr und 6.239 TEUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus laufenden Betriebskosten der Immobilie und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen die Umsatzsteuerverbindlichkeiten (14 TEUR) und noch nicht freigegebene Rechnungen aus der Bewirtschaftung der Immobilie (52 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

### Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital setzt sich zusammen aus der vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 10.500 EUR, die als Kapitalanteil ausgewiesen wird und dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) entspricht, und den Rücklagen.

Die Rücklagen umfassen die Pflichteinlagen und die sonstigen auf einem Gesellschafterbeschluss beruhenden Einlagen (10.335 TEUR) die unter Berücksichtigung der verrechneten Verluste aus Vorjahren (-1.244 TEUR), als Kapitalrückzahlung zu behandelte Ausschüttungen sowie der auf neue Rechnung vorgetragenen realisierten Ergebnisse nach Ausschüttungen (96 TEUR) das Kapitalkonto II (Rücklagen) i.H.v. 9.188 TEUR bilden.

Unter dem Kapitalkonto III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile geführt, welche unmittelbar an die Anleger ausgeschüttet werden. Das Kapitalkonto III weist zum Jahresende kein Saldo auf.

Darüber hinaus sind im Eigenkapital die unrealisierten Bewertungsgewinne ausgewiesen 484 TEUR.

Es befinden sich 1.050.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 9,22 EUR (Vorjahr: 9,08 EUR).

Der Anteilswert stellt sich im Zweijahresvergleich wie folgt dar:



	31.12.2018	31.12.2017
Netto-Fondsvermögen in TEUR	9.682	9.539
Anteilswert in EUR	9,22	9,08

Wir verweisen dazu auf die Entwicklungsrechnung (Anlage 2 zum Anhang).

Die noch nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von 50 TEUR resultieren aus dem um 50 TEUR höheren Verkehrswert der Immobilie. Der Bewertung liegt eine Bewertung durch den externen Bewerter Heiko Glatz zugrunde. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung werden erst durch Abverkauf der Immobilie realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 beträgt 640 TEUR (Vorjahr: -1.244 TEUR). Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis in Höhe von 546 TEUR statt.

ANGABEN IN TEUR	01.01.2018 - 31.12.2018
Verwendungsrechnung *	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	640
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	-94
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-546
5. Bilanzgewinn	0

\* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet und der Komplementär ist nicht am Kapital beteiligt, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

## Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Erträge aus Sachwerten

Die Posten beinhalten Erträge aus Mieterlösen 977 TEUR (Vorjahr: 977 TEUR) sowie Erlösen aus Nebenkosten 15 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

### Aufwendungen

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	1.1.2018	- 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen		128	165
Bewirtschaftungskosten		127	63
Objektbetriebskosten	81		63
Reparatur und Instandhaltung	46		0
Verwaltungsvergütung		42	39
Verwahrstellenvergütung		13	7
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		25	16



ANGABEN IN TEUR	1.1.2018	- 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
Sonstige Aufwendungen		19	1.934
Gutachterkosten	7		0
Rechtsberatung	5		7
Verwaltungskosten	2		1
Geschäftsführungsvergütung	2		1
Haftungsvergütung	2		1
Versicherungen und Beiträge	1		1
Due Diligence Kosten	0		28
Initialisierungskosten	0		1.365
Nebenkosten des Geldverkehrs	0		529
Sonstiges	0		1
<b>Summe</b>		<b>354</b>	<b>2.224</b>

Der DeWert obliegt insbesondere die Anlage der investierten Mittel und die Verwaltung des Anlagevermögens sowie das Risikomanagement. Die hierfür fällige Verwaltungsvergütung ist abhängig von der jeweiligen Jahresnettokaltmiete und beträgt 4,25 Prozent p.a.

Die DeWert, als geschäftsführende Kommanditistin, erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von jährlich 1,5 TEUR, maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Geschäftsführungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die jährliche Verwahrstellenvergütung beträgt grundsätzlich 2,6 Basispunkte der Bruttoinvestitionssumme des Fonds. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die vertraglich fixierte Mindestvergütung in Höhe von rund 13 TEUR in Rechnung gestellt.

Für laufende Rechtsberatungsleistungen wird eine jährliche Gebühr von 0,5 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmiete in Rechnung gestellt. Diese beinhalten ebenfalls eine Steuerberatungsvergütung.

#### Erwerb- und Veräußerungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2018 fanden keine Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von Immobilien statt.

## Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## Sonstige Pflichtangaben

#### Geschäftsführung

Geschäftsführende Kommanditistin: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

**Jörn Burghardt**, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

**Dr. Jan Stoppel**, Köln, Jurist

**Uwe de Vries**, Overath, Diplom-Kaufmann

Komplementärin: Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

**Jörn Burghardt**, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

**Uwe de Vries**, Overath, Diplom-Kaufmann

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen wurden unter der Annahme getroffen, dass die Verwahrstellenvergütung mit der gleichen Laufzeit wie die Verwaltungsvergütung ausgestattet ist (vierzehn Jahre ab 2016). Bei diesen Annahmen handelt es sich um Schätzungen.

ANGABEN IN TEUR	bis 1 Jahr	2 bis 3 Jahre	über 3 Jahre *	Gesamt
Verwaltungsvergütung	42	84	462	588
Verwahrstellenvergütung	13	26	143	182
Rechtsberatung	5	10	55	70
Haftungsvergütung	2	4	22	28
Geschäftsführungsvergütung	2	4	22	28
<b>Summe</b>	<b>64</b>	<b>128</b>	<b>704</b>	<b>896</b>

\* über 3 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit

**Gesamtkostenquote**

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2018 betrug 1,00 Prozent. Diese setzt die fixen Gesamtkosten (sämtliche Kosten, die zu Lasten des Fondsvermögens entnommen wurden) in das Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvolumen im Berichtszeitraum. Es handelt sich bei den Kosten vornehmlich um reine fondsbezogene Verwaltungskosten.

ANGABEN IN TEUR	2018
Verwaltungsvergütung	42
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	25
Verwahrstellenvergütung	13
Gutachterkosten	7
Rechtsberatungsgebühr	5
Geschäftsführungsvergütung	2
Haftungsvergütung	2
Sonstige	1
Initialkosten	0
<b>Summe</b>	<b>97</b>
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	9,693
<b>Gesamtkostenquote</b>	<b>1,00%</b>

## Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von 640 TEUR ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis, welches nicht bereits vorab ausgeschüttet wurde (94 TEUR), auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 24. April 2019

**geschäftsführende Kommanditistin**  
**DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**  
*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*  
*Jörn Burghardt*  
*Uwe de Vries*  
*Dr. Jan Stoppel*

**Komplementärin Hahn Erste Beteiligungs GmbH**  
*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*  
*Jörn Burghardt*  
*Uwe de Vries*

### ANLAGENSPIEGEL für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

	Anschaffungskosten		
	Stand 1.1.2018 EUR	Zugänge 2018 EUR	Stand 31.12.2018 EUR
1. Sachanlagen	14.365.600	0	14.365.600
	14.365.600	0	14.365.600
	Neubewertung/Abschreibung		Buchwert
	Stand 1.1.2018 EUR	Erträge / Aufwendungen 2018 EUR	Stand 31.12.2018 EUR
1. Sachanlagen	434.400	50.000	484.400
	434.400	50.000	484.400
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	
1. Sachanlagen	14.850.000	14.800.000	
	14.850.000	14.800.000	

### ENTWICKLUNGSRECHNUNG \* ZUM 31.12.2018

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	9.538.748	9.538.748
1. Zwischenentnahmen	0	-546.394	-546.394
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	640.068	640.068
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	50.000	50.000
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	9.682.422	9.682.422

\* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

### OBJEKTBESTAND ZUM 31.12.2018

Im Berichtsjahr angebundene Objekte 3168 Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG Anschrift des Objektes Am Dreistock 12, 97318 Kitzingen							
Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr <sup>*</sup>	Gebäudenutzfläche in qm	Leerstandsquote 1) in Prozent	Fremdfinanzierungsquote in Prozent		
26.270	SB-Warenhaus	1999/ 2016	6.695	0	42,9		

\* Erwerbsjahr entspricht dem Zeitpunkt der Umwandlung der Gesellschaft

<sup>1)</sup> Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote

<sup>2)</sup> oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises

<sup>3)</sup> im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Nummer 1 des Kapitalanlagegesetzbuches in Mio. EUR

<sup>4)</sup> Wesentliche Ergebnisse nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten (bspw. Miete, RND, Faktor, etc.)

Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Verkehrswert der Immobilie 2) in Mio. EUR	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen 3)	Marktwert pro m <sup>2</sup> Nfl. In EUR 3)
11	14,9	0,00	2.218

  

Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Erwerbsnebenkosten in Prozent 4)	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr 1) in Mio. EUR 4)	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
11	0	0,98	-

\* Erwerbsjahr entspricht dem Zeitpunkt der Umwandlung der Gesellschaft

<sup>1)</sup> Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote

<sup>2)</sup> oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises

<sup>3)</sup> im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Nummer 1 des Kapitalanlagegesetzbuches in Mio. EUR

<sup>4)</sup> Wesentliche Ergebnisse nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten (bspw. Miete, RND, Faktor, etc.)

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Wir haben den Jahresabschluss der Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

#### SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

##### Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung

des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 25. April 2019

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. Stefan Gass, Wirtschaftsprüfer*

**Geschäftsjahr 2018**

## **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bergisch Gladbach, 24. April 2019

**Geschäftsführende Kommanditistin DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*

*Jörn Burghardt*

*Dr. Jan Stoppel*

*Uwe de Vries*

**Komplementärin Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

*vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer*

*Jörn Burghardt*

*Uwe de Vries*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde am 28.06.2019 festgestellt.